

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

Методичні вказівки
для виконання практичних робіт
з дисципліни

Оцінка нерухомості

*(для студентів 4 курсу усіх форм навчання
напряму підготовки 0502 (6.030601) «Менеджмент»,
спеціальності «Менеджмент організацій»)*

Харків
ХНАМГ
2011

Методичні вказівки для виконання практичних робіт з дисципліни «Оцінка нерухомості» (для студентів 4 курсу усіх форм навчання напряму підготовки 0502 (6.030601) «Менеджмент», спеціальності «Менеджмент організацій») / Харк. нац. акад. міськ. госп-ва; уклад.: Т. Г. Молодченко, А. Ю. Ткаченко. – Х.: ХНАМГ, 2011. – 16 с.

Укладачі: Т. Г. Молодченко,
А. Ю. Ткаченко

Рецензент: к. е. н., доц. Г. В. Висоцька

Рекомендовано кафедрою управління проектами в міському господарстві та будівництві, протокол № 1 від 31 серпня 2010 р.

ВСТУП

Практична оціночна діяльність в Україні існує майже 20 років. За цей час визначена основна методологія оцінки, яка містить в собі як загальнотеоретичні аспекти, так і національні особливості. Розроблено конкретні методики оцінки різних видів майна, підприємств, а також майнових прав. Дані методичні вказівки присвячено практичним аспектам оцінки нерухомого майна.

Курс «Оцінка нерухомості» – загальнопрофесійна економічна дисципліна, необхідна для формування сучасних управлінських кадрів української держави.

Мета курсу – вивчення теорії та практики функціонування ринку нерухомості як найважливішої сфери підприємницької діяльності. Об'єкти останньої, з одного боку, є певною гарантією стабільності бізнесу, збереження і примноження вартості капіталу, а з іншого — мають особливий престиж у суспільній свідомості. Саме ринок нерухомості забезпечує перехід земельних ділянок і всього, що міцно з цим пов'язане, до ефективних власників і тим самим відіграє вирішальну роль у формуванні та зміцненні середнього соціального класу українського суспільства.

Предмет курсу – система економічних, організаційних і правових відносин з приводу нерухомого майна, заснована на чинних законодавчих і нормативних актах, що регулюють управління різними об'єктами нерухомості та здійснення з їх участю цивільно-правових операцій з метою отримання бажаного комерційного або соціального результату.

Об'єкт вивчення – ринок нерухомості, його види і сегменти у сфері практичної реалізації операцій і управління об'єктами нерухомості в рамках існуючого правового простору.

ВИТРАТНИЙ ПІДХІД ДО ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

Витратний підхід до оцінки нерухомості базується на принципах корисності та заміщення (п.39 Національного стандарту №1). Оцінка ґрунтується як на поведінці раціонального покупця, що не заплатить за об'єкт більше ніж є мінімальною сума витрат на будівництво об'єкта, аналогічного об'єктові оцінки, так і на поведінці типового продавця, що бажає повернути витрачені на будівництво гроші.

Принцип корисності ґрунтується на тому, що майно має вартість тільки за умови його корисності для потенційного власника або користувача. Під корисністю слід розуміти здатність майна задовольняти потреби власника або користувача протягом певного часу (п.5 Національного стандарту №1).

Витратний підхід передбачає визначення поточної вартості витрат на відтворення або заміщення об'єкта оцінки з подальшим коригуванням їх сумою зносу (знецінення).

Основними методами витратного підходу є метод прямого відтворення та метод заміщення.

Метод прямого відтворення полягає у визначенні вартості відтворення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

Метод заміщення полягає у визначенні вартості заміщення з подальшим вирахуванням суми зносу (знецінення).

За допомогою методів прямого відтворення та заміщення визначають залишкову вартість заміщення (відтворення) (п.4 Національного стандарту №1).

Вартість заміщення — визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною.

Вартість відтворення — визначена на дату оцінки поточна вартість витрат на створення (придбання) в сучасних умовах нового об'єкта, який є ідентичним об'єктові оцінки.

Залишкова вартість заміщення (відтворення) — вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки за вирахуванням усіх видів зносу (для нерухомого майна — з урахуванням ринкової вартості земельної ділянки при її існуючому використанні (прав, пов'язаних із земельною ділянкою).

Знос (знецінення) — втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним.

Фізичний знос зумовлено частковою або повною втратою первісних технічних та технологічних якостей об'єкта оцінки.

Функціональний знос зумовлено частковою або повною втратою первісних функціональних (споживчих) характеристик об'єкта оцінки.

Економічний (зовнішній) знос зумовлено впливом соціально-економічних, екологічних та інших факторів на об'єкт оцінки.

Згідно з Національним стандартом № 2 п.6 витратний підхід доцільно застосовувати для проведення оцінки нерухомого майна, ринок купівлі-

продажу або оренди якого є обмеженим, спеціалізованого нерухомого майна, у тому числі нерухомих пам'яток культурної спадщини, споруд, передавальних пристроїв тощо. Для визначення ринкової вартості інших об'єктів оцінки витратний підхід застосовують у випадку, коли їх заміщення або відтворення фізично можливе та (або) економічно доцільне.

Під час застосування витратного підходу інформація, яку використовують для проведення оціночних процедур, має відповідати ринковим даним про витрати на створення цього нерухомого майна або подібного нерухомого майна в сучасних умовах з урахуванням доходу підрядника.

Застосування витратного підходу для проведення оцінки земельних ділянок, що містять земельні поліпшення, полягає у визначенні залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки. Залишкова вартість заміщення (відтворення) складається із залишкової вартості заміщення (відтворення), земельних поліпшень та ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних з земельною ділянкою) під час її поточного використання.

Оцінка земельних ділянок, що містять земельні поліпшення з застосуванням методів витратного підходу передбачає таку послідовність оціночних процедур:

- визначення ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її поточного використання;
- визначення вартості відтворення або вартості заміщення земельних поліпшень;
- розрахунок суми зносу (знецінення) земельних поліпшень;
- визначення залишкової вартості заміщення (відтворення) об'єкта оцінки як різниці між вартістю заміщення (відтворення) та сумою зносу земельних поліпшень, збільшеної на суму ринкової вартості земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її поточного використання.

Ринкова вартість земельної ділянки (прав, пов'язаних із земельною ділянкою) під час її поточного використання визначається згідно з вимогами Стандарту № 2.

Метод визначення вартості нового будівництва

Залежно від мети оцінки і необхідної точності розрахунку існує декілька способів визначення відновної вартості:

Метод порівняльної одиниці – припускає розрахунок вартості будівництва порівняльної одиниці (1м², 1м³) аналогічної будівлі. Вартість порівняльної одиниці аналога має бути скоригована на наявність відмінностей в порівняльних об'єктах (планування, устаткування, права власності). Для розрахунку повної вартості оцінюваного об'єкта скориговану вартість одиниці порівняння помножують на кількість одиниць порівняння (площа, об'єм).

Метод розділення на компоненти відрізняється від попереднього тим, що вартість всієї будівлі розраховується як сума вартостей його окремих будівельних компонентів – фундаментів, стін, перекриттів і т.п. Вартість кожного компонента отримують, виходячи з суми прямих і непрямих витрат, необхідних для будівництва одиниці об'єму.

Метод кількісного обстеження заснований на детальних кількісному і вартісному розрахунках витрат на монтаж окремих компонентів, обладнання і будівництва будівлі в цілому. Окрім розрахунку прямих витрат необхідний

розрахунок накладних та інших витрат, тобто складається повний кошторис відтворення оцінюваного об'єкта.

Згідно з п. 15 Національного стандарту №1 витрати на відтворення (заміщення) потрібно визначати на дату оцінки з урахуванням ринкових цін.

При наявності проектно-кошторисної документації на відтворення об'єкта оцінки, вартість відтворення поліпшень земельної ділянки визначається на основі кошторисної вартості будівництва, що наведена у цінах, які чинні на дату оцінки шляхом використання:

- індексів, що встановлені Держбудом для визначення вартості будівництва на території України;
- щомісячних коефіцієнтів інфляції за періоди, для яких ці індекси ще не встановлені.

Згідно з п. 2.6.2 розділом 2.6 ДБН Д.1.1-1-2000 за відсутності узагальнених кошторисних нормативів для складання кошторисних розрахунків використовують кошторисні показники об'єктів-аналогів. При цьому, вибір аналога має забезпечувати максимальне співвідношення характеристик об'єкта та об'єкта-аналога щодо виробничо-технологічних або функціональних ознак та конструктивно-планувальної схеми.

За відсутності повного пакета проектно-кошторисної документації на конкретний об'єкт, можна використовувати метод визначення вартості нового будівництва на основі розрахунку за порівняльною одиницею.

Для перерахунку цін 1969 р. у ціни 1984 р. використовують коефіцієнт K_y згідно з рекомендаціями, які викладено в Постанові Ради Міністрів УРСР № 142 від 19.05.1989 р.

Перерахунок цін 1984 р. у чинні на момент оцінки ціни, використовують коефіцієнти – K_i , $K_{\text{інф}}$,

де K_i – середній індекс зміни вартості (1991 р. - дата оцінки)

$K_{\text{інф}}$ – індекс інфляції на дату оцінки.

Таким чином, з урахуванням усіх коефіцієнтів формула розрахунку нового будівництва набуває вигляду:

$$C = C_1 \times V \times K_y \times K_i \times K_{\text{інф}},$$

де C_1 – вартість нового будівництва (вартість відтворення або заміщення) порівняльної одиниці об'єкта-аналога, згідно зі збірником "Узагальнених показників відновлювальної вартості" в цінах і нормах, що набрали чинності 01.01.69 р. ; V - будівельний обсяг об'єкта оцінки.

Згідно з Національним Стандартом №2 (п.10), під час використання методу заміщення для проведення оцінки земельних поліпшень вартість заміщення визначається на основі розрахунку поточної вартості витрат на створення земельних поліпшень, що є подібними до оцінюваних згідно з проектно-кошторисною документацією, або за вартістю одиничного показника земельних поліпшень (площа, об'єм), що є подібними до оцінюваних.

Визначення залишкової вартості заміщення

Залишкова вартість заміщення об'єкта оцінки (C_0) з урахуванням права використання земельної ділянки в цінах, які чинні на дату оцінки визначають за формулою:

$$C_0 = C \times (1 - \Phi_{\text{физ}}/100) \times (1 - \Phi_{\text{функ}}/100) \times (1 - \Phi_{\text{зовн}}/100) + C_3,$$

де $\Phi_{\text{физ}}$ – фізичний знос об'єкта оцінки, %;

$\Phi_{\text{функ}}$ – функціональний знос об'єкта оцінки, %;

$\Phi_{\text{зовн}}$ – зовнішній (економічний) знос об'єкта оцінки, %;

C_3 – вартість прав, що пов'язані з земельною ділянкою.

Згідно з Національним стандартом №1 (п.3) знос (знецінення) — втрата вартості майна порівняно з вартістю нового майна. Знос за ознаками його виникнення поділяють на фізичний, функціональний та економічний (зовнішній). Фізичний та функціональний знос може бути таким, що технічно усувається, і таким, що не усувається, або усунення його є економічно недоцільним.

Методика визначення зносу

Згідно з Національним стандартом №2 розрахунок суми зносу земельних поліпшень можна здійснювати шляхом застосування методу розбивки або методу строку життя.

Метод розбивки передбачає обґрунтування та визначення суми кожного виду зносу, що має об'єкт оцінки, окремо. При цьому можна проводити такі оціночні процедури:

- суму фізичного зносу розраховують за кожним конструктивним елементом окремо або шляхом узагальненої оцінки виходячи з фактичного фізичного (технічного) стану земельних поліпшень загалом на дату оцінки. Фізичний знос можна визначати шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак фізичного зносу;
- суму функціонального зносу розраховують, виходячи з наявних ознак невідповідності споживчих характеристик об'єкта оцінки сучасним вимогам щодо аналогічного нерухомого майна на ринку (відсутності певних споживчих характеристик або наявності надлишкових споживчих якостей земельних поліпшень). Функціональний знос може визначають шляхом розрахунку необхідних витрат на усунення (створення, заміну) ознак функціонального зносу. Іншим способом врахування суми функціонального зносу є визначення вартості заміщення об'єкта оцінки шляхом використання інформації про вартість функціонального аналога, що не має ознак функціонального зносу, які має об'єкт оцінки;
- суму економічного зносу розраховується на основі порівняння прогнозованого доходу від найбільш ефективного використання аналогічного нерухомого майна на дату оцінки з прогнозованим доходом від найбільш ефективного використання об'єкта оцінки з урахуванням частки земельних поліпшень; прогнозованої завантаженості об'єкта оцінки за умови найбільш ефективного використання з його проектною потужністю; цін продажу (цін пропозиції) аналогічного нерухомого майна, що містить ознаки економічного зносу, з цінами продажу (цінами пропозиції) подібного нерухомого майна, яке не містить ознак такого зносу, але подібним за іншими суттєвими ознаками;
- коефіцієнт сукупного зносу (придатності) визначають як добуток відповідних коефіцієнтів фізичного, функціонального та економічного зносу, що має об'єкт оцінки.

Фізичний знос будівлі слід визначати за формулою:

$$F = \frac{\sum F_i \cdot L_i}{100 \%}$$

де F - фізичний знос будівлі (%);

F_i - фізичний знос i - го конструктивного елемента (%);

L_i - коефіцієнт, який відповідає відновній вартості i - го конструктивного елемента в сумі загальної вартості будівлі;

n - кількість конструктивних елементів будівлі.

Практичні завдання

Задача 1.

Необхідно оцінити з використанням витратного підходу вартість житлового будинку, який знаходиться на земельній ділянці, довжина якої становить 30 м, а ширина 20 м.

Відновлювальна вартість 1 м³ будинку складає 28,1 руб. за даними збірника УПВС (дані збірника №28 «Укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов») у цінах 1969 року. Коефіцієнт переоцінки у ціни 1984 р. складає 1,16, коефіцієнт переоцінки в ціни 2001 р. – 5,41, а коефіцієнт переоцінки на дату оцінки склав 4,56. Площа будинку 70 м² висота 5 м.

Вартість однієї сотки землі у даному районі становить 1000 дол. США.

Визначте вартість будинку з урахуванням фізичного зносу за показниками, що наведені нижче.

Конструктивні елементи		Питома вага (%)	Фізичний знос (%)	Середньо зважений знос (%)
1.	Фундамент	3	20	
2.	Стіни	20	20	
3.	Перегородки	15	20	
4.	Перекриття	15	15	
5.	Покрівля	3	25	
6.	Підлога	7	20	
7.	Пройоми	12	20	
8.	Внутрішні роботи	6	20	
9.	Інше	6	20	
10.	Санітарно-технічні прилади	13	21,9	

Задача 2.

Необхідно оцінити з використанням витратного підходу вартість двокімнатної квартири. Площа першої кімнати 19 м², площа другої кімнати 12 м², коридорна площа 8 м², площа кухні 7,5 м², балкона 2,5 м², санвузла 5 м². Висота приміщення 2,7 м. Відновлювальна вартість 1 м³ будинку - 30 руб. за даними збірника УПВС у цінах 1969 року. Коефіцієнт переоцінки у ціни 1984 р. складає 1,16, коефіцієнт переоцінки в ціни 2001 р. – 5,41, а коефіцієнт переоцінки на дату оцінки склав 4,56. Площа будинку 70 м², висота 5 м.

Визначте вартість будинку з урахуванням фізичного зносу за показниками, що наведені нижче.

Конструктивні елементи		Питома вага (%)	Фізичний знос (%)
1.	Фундамент	3	15
2.	Стіни	20	15
3.	Перегородки	15	18
4.	Перекриття	15	15
5.	Покрівля	3	20
6.	Підлога	7	20
7.	Пройоми	12	20
8.	Внутрішні роботи	6	20
9.	Інше	6	20
10.	Санітарно-технічні прилади в тому числі:	13	30
10.1	центральне опалення	33	20
10.2	водопровід	17	20
10.3	каналізація	37	25
10.4	газ	13	20
	Усього:		

Задача 3.

Необхідно оцінити з використанням витратного підходу вартість двоповерхового житлового будинку, який знаходиться на земельній ділянці площею 1000 м². Площа першого поверху 150, площа другого поверху 50, висота першого поверху 3 м, а другого 2,7 м. Відновлювальна вартість 1 м³ будинку - 30 руб. за даними збірника УПВС у цінах 1969 року. Коефіцієнт переоцінки у ціни 1984 р. складає 1,16, коефіцієнт переоцінки в ціни 2001 р. – 5,41, а коефіцієнт переоцінки на дату оцінки - 5,15.

Вартість однієї сотки землі у даному районі - 1500 дол. США.

Визначте вартість будинку з урахуванням фізичного зносу за показниками, що наведені нижче.

Конструктивні елементи		Питома вага (%)	Фізичний знос (%)
1.	Фундамент	3	10
2.	Стіни	20	25
3.	Перегородки	15	20
4.	Перекриття	15	35
5.	Покрівля	3	30
6.	Підлога	7	25
7.	Пройоми	12	20
8.	Внутрішні роботи	6	40

Продовження табл.

9.	<i>Інше</i>	6	20
10.	<i>Санітарно-технічні прилади в тому числі:</i>	13	30
10.1	<i>центральне опалення</i>	33	20
10.2	<i>водопровід</i>	17	40
10.3	<i>каналізація</i>	37	15
10.4	<i>газ</i>	13	20
	<i>Усього:</i>	100	

ПОРІВНЯЛЬНИЙ ПІДХІД ДО ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

Порівняльний підхід до оцінки нерухомості базується на врахуванні *принципів заміщення та пропозиції*. Він передбачає аналіз цін продажу та пропозиції аналогічного майна с відповідним коригуванням відмінностей між об'єктами порівняння і об'єктами оцінки (п. 47 Національного стандарту № 1).

Принцип заміщення враховує поведінку покупців на ринку, яка полягає у тому, що за використання майна не буде сплачена сума, більша за мінімальну ціну майна аналогічної корисності, яке продають на ринку (п. 7 Національного стандарту № 1).

Принцип попиту та пропозиції відображає співвідношення пропозиції та попиту на аналогічне майно. Відповідно до цього принципу під час проведення оцінки враховують ринкові коливання цін на подібне майно та інші чинники, які можуть призвести до змін у співвідношенні пропозиції і попиту на аналогічне майно (п. 6 Національного стандарту № 1).

Основними елементами порівняння є характеристики подібного майна за місцем його розташування, фізичним і функціональними ознаками, умовами продажу і т.д. Коригування вартості подібного майна здійснюються шляхом додавання або віднімання грошової суми із застосуванням коефіцієнта (відсотка) до/від ціни продажу (пропозиції) певного майна або шляхом їх комбінування (п. 49 Національного стандарту № 1).

За відсутності достовірної інформації про ціни продажу подібного майна ринкова вартість об'єкта оцінки можна визначити на підставі інформації про ціни пропозиції аналогічного майна з урахуванням відповідних поправок, які враховують тенденції зміни ціни продажу подібного майна порівняно з ціною його пропозиції (п. 16 Національного стандарту № 1).

Згідно з Національним Стандартом № 2 (п. 19), порівняльний підхід передбачає таку послідовність оціночних процедур:

1. Збір та проведення аналізу інформації щодо продажу або пропозиції подібного нерухомого майна та визначення об'єктів порівняння.
2. Вибір методу розрахунку вартості об'єкта оцінки з урахуванням обсягу та достовірності наявної інформації.
3. Зіставлення об'єкта оцінки з об'єктами порівняння з наступним коригуванням вартості продажу або вартості пропозиції об'єктів порівняння.

4. Визначення вартості об'єкта оцінки шляхом урахування суми коригуючих поправок до вартості об'єктів порівняння.

5. Узгодження отриманих результатів розрахунку.

- Згідно з п. 20 Національного Стандарту № 2, узгодження отриманих в сумі величин вартостей об'єктів порівняння здійснюється:
- за сумами вартостей об'єктів порівняння, які зустрічаються найчастіше;
- на основі визначення середньозваженої вартості;
- за вартістю об'єкта порівняння, для якої визначені найменші коригування;
- на основі вартостей об'єктів порівняння, інформація про ціни продажу (ціни пропозиції) та характеристики яких найбільш достовірні;
- із застосуванням інших оціночних процедур, які обґрунтовані у звіті про оцінку майна.

Практичні завдання

Задача 4.

Відомі ціни угод купівлі-продажу трьох аналогічних квартир, дві з яких розташовані у центрі, а одна – на околиці. Характеристики об'єктів порівняння наведені у таблиці. Розрахувати вартість 1 м² об'єкта оцінки.

Характеристики порівняння	Оцінюваний об'єкт	Продаж 1	Продаж 2	Продаж 3
Розташування	околиця	околиця	центр	центр
Стан квартири	добре	непоганий	добрий	непоганий
Вартість продажу ум. од. м ²	?	600	960	800

Задача 5.

Відомі ціни угод купівлі-продажу трьох аналогічних будинків, два з яких розташовані у с. Воробйове, а один – у с. Чубарове. Дані продажів наведені у таблиці.

Характеристики порівняння	Оцінюваний об'єкт	Продаж 1	Продаж 2	3
Вартість	?	640	600	624
Розташування	с. Чубарове	с. Воробйове	с. Воробйове	с. Чубарове
Наявність комунікацій	+	+		

Задача 6.

Оцінюють двоповерховий офісний будинок площею 500 м. кв., який потребує косметичного ремонту. Є аналогічний офісний будинок площею 400 м. кв., в якому проведено косметичний ремонт і який продано за 300 тис. грн. Визначити вартість будівлі. Дані щодо аналогічних продажів занесені до таблиці.

Об'єкт	Характеристика	Стан	Вартість
А	150 кв. м	Потребує ремонту	60000
Б	200 кв. м	Проведено ремонт	130000

Задача 7.

Необхідно оцінити вартість приватного будинку, розташованого в районі А з водопроводом, але без каналізації. Дані щодо продажу аналогічних об'єктів наведені в таблиці.

Показники	X	1	2	3	4	5
Вартість	?	640	600	624	560	544
Розташування	А	В	В	А	А	В
Дата продажу	цей місяць	цей місяць	3 місяці	3 місяці	6 місяців	3 місяці
Водопровід	+	+	+	+	-	-
Каналізація	-	+	+	+	+	-

Задача 8.

Необхідно оцінити вартість дачі, загальна площа якої 60 м. кв. Дача має чотири кімнати та водопровід. Площа садової ділянки, на якому розташована дача - 12 соток. Інформація щодо операцій купівлі-продажу п'яти аналогічних об'єктів в розглянутому районі наведена у таблиці.

Характеристики	X	1	2	3	4	5
Вартість тис. грн.	?	61,46	52,06	44,37	69,03	43,45
Площа будинку м2	60	70	65	45	78	55
Умови розрахунку	рин.	рин.	рин.	на 7 тис. дорожче	рин.	на 5,6 тис. дорожче
Дата продажу	1	3	3	1	1	6
Площа ділянки	12	12	12	6	6	6
Транспортна доступність	-	+	-	-	-	-
Водопровід	+	-	-	-	+	+

Задача 9.

Визначити вартість будівлі, використовуючи грошові та відсоткові поправки за даними таблиці.

Характеристика	X	1	2	3	4
Вартість	?	1000	800	950	1100
Дата продажу	цей міс.	1 міс.	3 міс.	1 міс.	цей міс.
Екологічна ситуація	погана	добра	погана	погана	добра
Метро	-	+	-	+	+

ДОХІДНИЙ ПІДХІД ДО ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

Оцінка вартості нерухомості за допомогою дохідного підходу заснована на тому принципі, що вартість має тільки та нерухомість, яка приносить дохід.

Дохідний підхід базується на врахуванні принципів найбільш ефективного використання та очікування, згідно з якими вартість об'єкта оцінки визначають як поточну вартість очікування доходів від найбільш ефективного

використання об'єкта оцінки, включаючи доходи від його можливого перепродажу (п. 42 Національного стандарту № 1).

Принцип найбільш ефективного використання полягає у визначенні залежності ринкової вартості об'єкта оцінки від його найбільш ефективного використання. Під найбільш ефективним використанням розуміють використання майна, в результаті чого вартість об'єкта оцінки максимальна. При цьому, розглядають тільки ті варіанти використання майна, які є технічно можливими, дозволеними (юридично) і економічно доцільними (п. 10 Національного стандарту № 1).

Принцип очікування передбачає, що вартість об'єкта оцінки визначається економічною вигодою, очікуваною від права володіння, користування, розпорядження ним (п. 8 Національного стандарту № 1).

Основними методами дохідного підходу є **пряма** та **непряма капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку)** (п. 42 Національного стандарту № 1).

Метод прямої капіталізації доходу використовують у випадку, коли прогнозують постійний за величиною і рівнем чистий операційний дохід у рамках періоду прогнозування, отримання якого не обмежене в часом. Капіталізацію чистого операційного доходу здійснюють шляхом ділення його на ставку капіталізації (п. 44 Національного стандарту № 1). Згідно з Національним Стандартом № 2 (п.13), метод прямої капіталізації доходу передбачає таку послідовність оцінних процедур:

1. Прогнозування валового доходу на основі результатів аналізу зібраної інформації про оренду аналогічного нерухомого майна з метою проведення аналізу умов оренди (суми орендної плати та типових умов оренди) або інформації про використання подібного нерухомого майна.
2. Прогнозування операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного), як правило за рік з дати оцінки, з урахуванням вимог пунктів 12 і 17 Національного Стандарту № 2. Чистий операційний дохід розраховують як різницю між валовим доходом та операційними витратами, рентний дохід - різниця між очікуваним валовим доходом від реалізації продукції, яку отримують на земельній ділянці, та виробничими витратами і прибутком виробника.
3. Обґрунтування вибору оціночної процедури, визначення ставки капіталізації та її розрахунок.
4. Розрахунок вартості об'єкта оцінки шляхом ділення чистого операційного доходу або рентного доходу на ставку капіталізації:

$$\text{ЧОД} / \text{Коефіцієнт капіталізації} = \text{Вартість}$$

Метод непрямої капіталізації доходу (дисконтування грошових потоків) застосовують у випадку, коли прогнозовані грошові потоки від використання об'єкта оцінки неоднакові за величиною, непостійні протягом певного періоду прогнозування, або якщо отримання їх обмежене часом. Прогнозовані грошові потоки, в тому числі вартість реверсії, підлягають дисконтуванню із застосуванням ставки дисконту для визначення їх поточної вартості.

Метод дисконтування грошових потоків заснований на перетворенні майбутніх доходів у поточну вартість. Інвестор отримує дохід за свої

капіталовкладення, а також дохід від продажу об'єкта наприкінці інвестиційного періоду (реверсія).

Згідно з Національним Стандартом № 2 (п.13), капіталізація доходу (дисконтування грошового потоку) передбачає таку послідовність оціночних процедур:

1. Обґрунтування періоду прогнозування.
2. Прогнозування валового доходу, операційних витрат та чистого операційного доходу (рентного) за роками, кварталами або місяцями в межах прогнозованого періоду та в порядку, відповідно до пунктів 12, 13 і 17 Національного Стандарту № 2.
3. Обґрунтування вибору оціночної процедури визначення ставки дисконту та її розрахунок.
4. Визначення поточної вартості грошового потоку як суми поточної вартості чистого операційного доходу (рентного).
5. Прогнозування вартості реверсії та розрахунок її поточної вартості.
6. Визначення вартості об'єкта оцінки як суми поточної вартості грошового потоку та поточної вартості реверсії.

Практичні завдання

Задача 10.

Необхідно оцінити об'єкт нерухомості, потенційний валовий дохід (ПВД) якого дорівнює 150 тис. грн. У базі даних є інформація щодо ціни об'єктів - аналогів, які були продані нещодавно.

Аналог	Ціна продажу, тис. грн..	ПВД, тис. грн..
A	800	160
B	950	175
C	650	135

Задача 11.

Необхідно оцінити об'єкт нерухомості з прогнозованим чистим операційним доходом (ЧОД) 50000 ум.од. Інформація щодо операцій купівлі продажу наведена у таблиці.

Аналог	ЧОД, ум. од.	Ціна продажу ум. од.
A	55000	350000
B	40000	500000
C	35000	40000

Задача 12.

Сума річної орендної плати для об'єкта оцінки дорівнює 20000 ум. од. Оцінювач володіє такою ринковою інформацією:

Аналог	Ціна продажу, тис. ум. од.	Річна орендна плата, ум. од.
1	288	24000
2	310,5	27000
3	198	18000
4	230	23000
5	178,5	17000

Задача 13.

Необхідно оцінити вартість багатоквартирного будинку з чистим операційним доходом 70000 ум. од., якщо маємо наступну ринкову інформацію:

Аналог	Ціна продажу, ум. од.	ЧОД, ум. од.
1	3000000	50000
2	2700000	65000
3	2350000	45000
4	2250000	37500
5	2000000	30000

Список джерел

1. Гриценко Е.А. Рынок недвижимости: закономерности становления и функционирования (вопросы методологии и теории). – Х.: Бизнес-Информ, 2002.
2. Операции с недвижимостью в Украине. Сборник нормативных документов. – Х.: ООО «Конус», 2001. – 192 с.
3. Организация оценки и налогообложения недвижимости / Под общей редакцией Джозефа К. Эккерта: Пер. с англ. – М.: Международная ассоциация налоговых оценщиков – Том 1-2 – 1997.
4. Оценка имущества и имущественных прав в Украине / [Н. П. Лебедь, А. Г. Мендрул, В. С. Ларцев и др.] – К.: Принт Експрес, 2002. – 688 с.
5. Оценка недвижимости / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002.
6. Сборник № 4 укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания для переоценки основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном учете. – М.: Изд-во литературы по строительству, 1972. – С. 45-80.
7. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – С-Пб., 1997. – 401 с.
8. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело ЛТД, 1995.
9. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Пер. с англ. – М.: Дело ЛТД, 1993 г.
10. Цивільний кодекс України. – Х.: Одісей, 2005. – 450 с.

Навчальне видання

Методичні вказівки
для виконання практичних робіт
з дисципліни

«Оцінка нерухомості»

(для студентів 4 курсу усіх форм навчання
напряму підготовки 0502 (6.030601) «Менеджмент»,
спеціальності «Менеджмент організацій»)

Укладачі **МОЛОДЧЕНКО** Таїсія Геннадіївна,
ТКАЧЕНКО Анастасія Юріївна

Відповідальний за випуск *В. М. Бабаєв*

Редактор *О. В. Тарасюк*

Комп'ютерне верстання *К. А. Алексанян*

План 2010, поз. 370 М

Підп. до друку 21.01.2011 р.

Формат 60×84/16

Друк на ризографі.

Ум. друк. арк. 0,9

Зам. №

Тираж 50 пр.

Видавець і виготовлювач:

Харківська національна академія міського господарства,
вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: rectorat@ksame.kharkov.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 4064 від 12.05.2011 р.